

PRÉFET DE MAINE-ET-LOIRE

**Direction départementale
des Territoires**

Service Urbanisme Aménagement et Risques

Unité Planification et Aménagement des Territoires-Est
Environnement et Biodiversité

Bâtiment M

La Préfète de Maine-et-Loire
à

Monsieur le Président
Communauté d'agglomération Saumur Loire Développement
11, rue du Maréchal Leclerc
B.P. 301
49408 SAUMUR Cedex

Référence : SUAR/PAT -Est EB n° 2016-323 – BL/MHH

Vos réf. :

Affaire suivie par : Brigitte LACOSTE

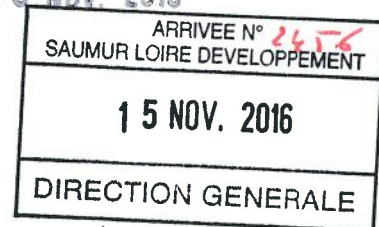
brigitte.lacoste@maine-et-loire.gouv.fr

Tél. : 02 41 86 62 08 – Fax : 02 41 86 82 76

Objet : Avis sur déclaration de projet
de la ZAC de la Ronde 3 à Allonnes

Angers, le

10 NOV. 2016



Suite à la réunion des personnes publiques associées du 27 octobre dernier concernant le dossier de déclaration de projet de la ZAC de la Ronde 3 emportant mise en compatibilité du PLU de la commune d'Allonnes, je vous confirme les points évoqués par la direction départementale des Territoires.

Ce dossier intègre l'étude d'impact et par conséquent tous les éléments de connaissance de l'aménageur sur le site visant à la compréhension du projet.

Si l'analyse de l'état initial de l'environnement apparaît satisfaisante, le contexte socio-économique est envisagé à l'échelle communale, ce qui ne correspond pas au rayonnement de la zone d'activités puisque celle-ci est qualifiée de structurante à l'échelle départementale.

C'est donc bien sur un périmètre élargi (bassin de vie au minimum, si ce n'est à l'échelle du SCOT) qu'il serait intéressant d'avoir quelques données, afin de mieux apprécier les évolutions du territoire concerné par la réalisation de la ZAC en termes de démographie, de foncier économique, d'emplois, voire de trafic routier.

Un tel diagnostic apporterait davantage de cohérence au dossier. En effet, ce dernier justifie le projet par la nécessité d'offrir une unité foncière de 10 ha sur le territoire de l'agglomération saumuroise. Le dossier évoque l'existence de l'Anjou Actiparc de Longué-Jumelles situé à une quinzaine de kilomètres, sans faire un état des lieux précis du foncier restant disponible (notamment taille des parcelles) et indique que les deux zones n'ont pas la même vocation. Cette notion de différenciation du rôle des deux zones pourrait justifier le besoin supplémentaire de

réserves foncières sur la zone de La Ronde. Il est toutefois notable que le SCOT arrêté ne vise ni une spécialisation ni même une complémentarité entre les deux zones.

Sans cette spécialisation, le besoin n'est pas vraiment démontré, à moins qu'apparaisse l'impossibilité de proposer 10 ha d'un seul tenant sur l'Anjou Actiparc de Longué-Jumelles qui dispose encore de 13,5 ha cessibles.

Il est indiqué par ailleurs que la ZAC 2 n'a pas été réalisée pour des raisons d'équilibre financier de l'opération, plus facile à atteindre après la réalisation de la ZAC 3. Accessoirement, cela interroge quant à la qualité des études ayant conduit à une programmation irréaliste, ce qui nécessite d'autant plus une justification précise et la plus complète possible de ce projet. Cette ZAC 2, qui compte plus de 10 ha, ne pourrait-elle pas être vendue d'un seul tenant à une entreprise ayant de gros besoins fonciers ?

Une étude fine des potentialités de l'Anjou Actiparc de Longué-Jumelles serait utile pour mieux justifier un besoin immédiat sur la ZAC de La Ronde, et faire la démonstration d'une impossibilité d'accueillir une grosse entreprise sur la ZAC 2.

Les perspectives indiquées dans l'étude d'impact de l'ordre de 350 à 470 emplois (p. 207) apparaissent surévaluées, en raison du type d'entreprise pouvant être intéressé par une superficie de 10 ha sur cette zone.

Le dossier fait référence aux transports en commun, avec un arrêt à 800 m, et une fréquence faible sur une ligne peu attractive, en renvoyant la responsabilité à la communauté d'agglomération qui se trouve être le maître d'ouvrage de la mise en compatibilité du PLU. Des cheminements doux (ou actifs) ont été envisagés dans l'aménagement du projet, mais aucune mention quant à l'accessibilité de la zone n'apparaît dans le dossier.

Il serait opportun que le dossier fournisse quelques perspectives par rapport aux constats effectués sur ces modalités de transports.

Enfin, sur les aspects réglementaires, le dossier fixe quelques règles sur la volumétrie des bâtiments. Mais l'évaluation environnementale (p. 173) signale que les documents de la ZAC « donneront des indications sur l'implantation des bâtiments, leur volumétrie et couleurs, le traitement des façades, le traitement des accès, des stationnements, des clôtures, la signalétique, les plantations... » qui viendront compléter les dispositions réglementaires du PLU. »

S'agissant de l'aménagement des parcelles, outre les imprécisions notées par le maître d'ouvrage lui-même dans le dossier, on peut relever que le règlement dans son article 13 renvoie au document graphique pour interdire les stockages à l'air libre dans la frange nord-est. Or, le plan de zonage ne reprend qu'une mince bande, non précisée dans son épaisseur, et l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n'apporte pas davantage d'information. Cette clause apparaît par conséquent plutôt imprécise pour interdire du stockage à l'air libre. Sa finalité n'est pas exprimée : s'agit-il d'éviter des nuisances visuelles, de bruit pour la faune, de pollution, ou de maintenir juste un espace libre pour la faune ? En l'absence de précision sur l'objectif visé, elle est relativement incompréhensible et contournable.

De plus, la préservation de la zone humide en bordure du bois est prévue sur une largeur de 7 m minimum dans l'OAP (p. 11), sachant que l'évaluation environnementale en p. 155 évoque une largeur allant jusqu'à 25m. En revanche, le règlement et le plan de zonage n'évoquent pas les interdictions d'implantation ou d'aménagement de manière à préserver la zone humide. Or, la préservation de cette zone humide vient en compensation de l'atteinte à l'intégrité des autres zones humides repérées sur le secteur d'aménagement. Elle nécessite de ce fait une protection ferme que l'OAP ne lui apporte pas, toute autorisation étant jugée en termes de compatibilité et non de conformité.

Il conviendra de porter sur l'OAP la nécessité de préserver la zone humide dans son intégralité, la largeur de 7 m. couvrant uniquement la protection par rapport à la lisière. Le règlement (graphique et écrit) devra afficher clairement la protection de la zone humide.

Concernant l'aménagement de la zone, le règlement et l'OAP sont assez imprécis sur les aménagements relevant de l'aménageur sur les profils de voirie et sur les plantations à réaliser sur la VC 13.

Or, la ZAC ne constituant pas un document d'urbanisme, seul le PLU est opposable à l'aménageur. La faiblesse du règlement du PLU concernant notamment les aménagements paysagers et l'architecture des bâtiments, déterminants pour leur intégration, dans un environnement ouvert, renvoie la responsabilité de la définition de la qualité de la zone au seul aménageur, sans que la collectivité n'intervienne.

Il serait souhaitable que le dossier mentionne le niveau de qualité souhaité en précisant davantage dans l'OAP les aménagements à réaliser par l'aménageur, ainsi que les objectifs visés dans l'aménagement des parcelles.

Sous ces réserves qui relèvent essentiellement de précisions à apporter pour une meilleure compréhension du dossier et de sa cohérence finale, j'émet un avis favorable au projet.

Pour la Préfète et par délégation
Le Secrétaire Général de la Préfecture



Pascal GAUCI

